25 Tahun Grup PONDOK INDAH Mempertahankan Nama Baik Memacu Proyek

Tahun ini pengembang Grup Pondok Indah genap berusia 25 tahun. Empat proyek permukiman yang dikembangkannya telah tumbuh menjadi kawasan hunian yang prestisius. Berikut adalah profil proyek-proyek tersebut.

Tak bisa dipungkiri, Grup Pondok Indah makin berkibar namanya berkat proyek pertama mereka, perumahan Pondok Indah. Ketika mulai dikembangkan pada 1972, karena sebagian besar lingkungannya masih berupa kebun karet, perumahan seluas 450 ha itu letaknya seolah jauh di luar kota Jakarta. Padahal, daerah ini masuk wilayah Jakarta Selatan.

Pemilihan lokasi ini boleh dibilang jeli. Seperti diungkap Ir. Husin Widjajakusuma, General Manager Grup Pondok Indah, keputusan mengambil lokasi Pondok Indah ini karena dulu termasuk daerah pinggiran yang kosong, tapi potensial untuk dikembangkan. ''Malah kita tahu akan ada jalan tol baru belakangan,'' katanya.

''Perkembangan Jakarta sendiri pada waktu itu sudah pesat dan jenuh, jadi wajar kalau kemudian kami mengincar wilayah Selatan Jakarta karena harga tanahnya kan lebih rendah,'' tambah Lina M. Husein, Kepala Divisi Promosi Grup Pondok Indah.

Pondok Indah, nama yang telah sedemikian lekat di hati warga Ibukota, kini telah berkembang bak sebuah kota baru yang gemerlap. Anda yang acapkali melalui jalan Metro Pondok Indah, dapat membuktikan betapa kawasan ini telah demikian berkembang. Jalan-jalan dua arah yang lebar dan mulus dihiasi dengan taman-taman dengan beraneka jenis bunga dan pohon-pohon pelindung. Perumahan yang tertata dan terencana, kini telah diperkaya oleh berbagai fasilitas. Kalau mau, penghuni Pondok Indah tak perlu keluar kawasan ini untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Mulai dari fasilitas kesehatan, rekreasi, belanja, restoran, arena bermain, olahraga, serta peribadatan, semua telah dibangun di kawasan ini. Demikian juga dengan fasilitas komersial seperti perkantoran dan ruko. Semua jenis usaha ada di sini.

Wisma Pondok Indah

> Pondok Indah, kini telah berkembang bak sebuah kota baru yang gemerlap.

Meski begitu, ada saja suara sumbang yang mengatakan bahwa pembangunan Pondok Indah lamban. Kesan itu sebenarnya kurang tepat. Tepatnya bukan lamban, namun hati-hati. ''Ya, kami sebenarnya cukup hati-hati dalam mengembangkan proyek ini. Banyak hal harus kami perhitungkan, di antaranya permintaan pasar,'' ujar Husin.

Kesan lamban itu juga sebenarnya karena Grup Pondok Indah tidak ingin proyeknya asal jadi. Mereka selalu berusaha menciptakan produk-produk properti yang inovatif. Kalau belum yakin dengan kesuksesan suatu proyek, mereka belum mulai membangun. Tak aneh bila kemudian proyek yang dilahirkannya mendapat sambutan luar biasa dari konsumen.

Lingkungan di Pondok Indah

Memang, pada masa awal hingga pertengahan usianya, pembangunan Pondok Indah lebih difokuskan kepada pembangunan rumah kecil dan menengah. Karena memang pasar itulah yang paling terbuka dan memungkinkan pada masa itu. Setelah perumahan untuk berbagai tingkatan masyarakat dibangun, baru kemudian menyusul dibangun fasilitas penunjangnya, misalnya pusat perbelanjaan modern Mal Pondok Indah, perkantoran Wisma Pondok Indah, Rumah Sakit Pondok Indah, serta hunian vertikal Apartemen Golf Pondok Indah, sarana ibadah seperti Mesjid dan Gereja. Dari total luas lahan 450 ha, sampai kini di Pondok Indah telah dibangun 4000 unit rumah berbagai tipe dengan segala fasilitasnya di atas lahan 400 ha. Jumlah populasinya mencapai

Mal Pondok Indah

30.000 jiwa.

PT Metropolitan Kencana, pengembang Pondok Indah, kini mulai memasuki tahap pembangunan selanjutnya. Misalnya, untuk menjaga kenyamanan berlalulintas penghuni dan mereka yang acapkali melalu Pondok Indah, kini pengembang tengah membangun under pass di perempatan Mal Pondok Indah dan melebarkan jalan. Sementara pembangunan fasilitas komersialnya mulai memancangkan tiang pembangunan Mal Pondok Indah tahap kedua (PIM II) yang lokasinya berseberangan dengan PIM I, hanya dipisahkan oleh jalan Metro Pondok Indah. Kelak antara PIM I dan II ini akan dihubungkan jembatan penyebrangan. Keunikan PIM II dibangun terintegrasi dengan Hotel Pondok Indah yang memiliki kamar 338 dengan luas lahan mencapai 4 ha. Disamping

Mal Puri Indah

itu, tempat parkirnya mampu menampung 2700 kendaraan, sedangkan PIM I hanya 1700 kendaraan. Konsep pembangunan PIM *single coridor* sehingga semua toko mudah dilihat dan dijangkau.

Pengelola PIM II kini tengah disibukkan dengan mulai berdatangan calon tenant. ''Kami harus selektif,'' kata Ir. Andreas Kartawinata, *Manager Marketing* Grup Pondok Indah. Hal ini dapat dimengerti mengingat banyak dari mereka yang merupakan limpahan dari PIM I yang tidak kebagian tempat.

Menyimak rencana pengembangan Pondok Indah 10 tahun mendatang, sisa lahan yang ada akan digunakan untuk pembangunan *high rise building* seperti Apartemen Golf Pondok Indah tahap II menurut rencana akan terdapat 10 gedung aparte-

men berlantai 12 sampai 24, gedung perkantoran Wisma Pondok Indah tahap II. Disamping itu, sebagai bentuk kepedulian pengembang terhadap masyarakt sekitar, akan dikembangkan pula gedung semacam balai latihan kerja yang dapat dimanfaatkan oleh warga sekitar Pondok Indah.

Pembangunan sarana komersial di Pondok Indah tidak perlu menimbulkan kecemasan penghuninya bahwa kawasan ini menjadi semrawut dan tak nyaman. Sebab pengembangannya tetap konsisten pada *masterplan*. Misalnya peruntukkan bagi pemukiman, tidak akan berubah menjadi areal komersial.

Perumahan Puri Indah

Proyek Lain

Wajar kalau Grup Pondok Indah lebih dikenal dengan proyek perumahan Pondok Indahnya. Karena proyek pelopor dalam grup tersebut, Pondok Indah memiliki lahan yang lebih luas, serta dijadikan *trade mark* grup. Padahal, di samping proyek tersebut grup ini juga telah mengembangkan proyek perumahan lainnya yang juga telah berkembang pesat. Puri Indah, yang dikembangkan di atas lahan 180 ha mulai 1983, kini telah terbangun sekitar 1800 unit. Sementara populasi yang menghuni kawasan ini tidak kurang dari 13.500 jiwa.

Dalam *masterplan* kota Jakarta, telah ditetapkan pula di dalam areal pengembangan Puri Indah seluas 60 ha, merupakan sentra primer untuk Jakarta Barat yang baru. Saat ini telah beroperasi Kantor Walikota Jakarta Barat pengganti yang di Jl. S. Parman.

Taman Air Pondok Indah

Setiap pengembangan disesuaikan dengan *masterplan*.

Disamping itu telah dibangun pusat perbelanjaan modern Mal Puri Indah yang bergaya arsitektur Victorian. Mal yang memiliki kubah berdiameter 52 meter ini sangat kuat memancarkan nilai seni yang diperuntukkan bagi keluarga. Pada salah satu bagian dinding mal ini kini sedang dipasang lukisan kaca. Kelak merupakan lukisan kaca terbesar di dunia. Pengembangnya berniat mendaftarkannya ke MURI (Museum Rekor Indonesia) untuk didaftarkan sebagai lukisan kaca terbesar dalam buku Guiness Book of The Record.

Fasilitas hiburan keluarga yang ada di Mal Puri Indah saat ini sudah dapat beroperasi, dan merupakan dunia rekreasi keluarga dengan thema "Negeri Kartun". Pada area sentra primer ini kelak akan berdiri gedung-gedung komersial lainnya.

Proyek lain Grup Pondok Indah adalah Bukit Cinere Indah, masih terletak di Selatan Jakarta. Proyek yang dikembangkan tahun 1982 di atas lahan 60 ha ini memiliki populasi 3.540 jiwa dengan jumlah unit rumah mencapai 590 unit.

Untuk sementara ini satu-satunya proyek Grup Pondok Indah di luar Jawa terdapat di Pulau Batam, yakni Taman Shangri-La, tidak jauh dari pelabuhan Sekupang. Mulai dibangun pada 1985, proyek yang berkonsep hunian dan komersial ini kini berhasil

Mal Pondok Indah

membangun dan menjual sebanyak 190 unit rumah ditambah rumah-rumah kecil dan 48 unit ruko. Dari total lahan 33 ha, telah dikembangkan sebanyak 19 ha. Fasilitas penunjangnya berupa Pujasera, kolam renang, dan lapangan tenis.

Level manajemen menengah generasi pembaharu Grup Pondok Indah

Jajaran Direksi Grup Pondok Indah berhasil membina jajaran manajemen menengah menjadi generasi pembaharu untuk melanjutkan pembangunan proyek-proyek di bawah Grup Pondok Indah.

Commitment to Excellence. Falsafah perusahaan yang mengacu pada semangat melahirkan karya-karya properti yang berkualitas itu agaknya tetap menyala di benak segenap jajaran direksi dan manajemen Grup Pondok Indah (GPI) di saat memasuki usianya ke 25 pada Maret 1997 lalu. Perjalanan seperempat abad dalam pasang surut bisnis properti ini bukanlah waktu yang singkat. Toh mereka dapat melaluinya dengan baik.

Sampai kini, setidaknya telah empat perusahaan yang berkibar di bawah bendera Grup Pondok Indah, yakni PT Metropolitan Kencana mengembangkan perumahan Pondok Indah, PT Bukit Cinere Indah mengembangkan permukiman Bukit Cinere Indah, PT Antilope Madju Puri Indah mengembangkan perumahan Puri Indah, dan PT Bumi Shangrila Jaya mengembangkan Taman Shangrila, di Batam.

Banyak orang mengira, setelah memasuki usia seperempat abad, tentu kini Pondok Indah tinggal memetik laba. Namun anggapan itu buru-buru ditepis tim manajemen. ''Anggapan itu tidak tepat. Karena, sesuai dengan motto kami, *Commitment to Excellence*, setiap keuntungan yang didapat, sebagian akan kami kembalikan untuk meningkatkan kualitas proyek,'' tegas Husin. Perbaikan proyek itu, misalnya perawatan dan perbaikan jalan, saluran, taman, penerangan jalan umum, dan fasilitas sosial lainnya. Pelebaran jalan pembuatan underpass yang tengah

Board of Management

berlangsung pun merupakan bagian dari sumbangan perusahaan.

''Orang sekarang memang tinggal melihat enaknya saja. Padahal kami telah melalui tahapan-tahapan sulit pada awalnya,'' tambah Husin.

"Komitmen kami selalu memberikan yang terbaik."

Dalam memasuki usianya yang kedua puluh lima, banyak sudah prestasi yang diraih di Grup Pondok Indah, baik berskala nasional atau internasional. Dalam suatu jajak pendapat yang dilakukan Majalah Properti Indonesia, Pondok Indah mendapat penilaian sebagai hunian terbaik di Indonesia untuk semua kategori. Dan dunia

Internasional pun tak menutup mata atas kehadiran Pondok Indah dengan memberikan penghargaan Merit Award untuk Mal Pondok Indah pada 1993 dan Apartemen Golf Pondok Indah pada 1997. Namun yang tak kalah berharga dari semua prestasi itu adalah tingginya kepercayaan masyarakat untuk menyambut hangat produk-produk properti yang dikembangkan grup ini.

''Segala yang didapat sekarang merupakan perjuangan usaha dari masa lalu dan menjadi berkah yang patut disyukuri, '' kata Husin.

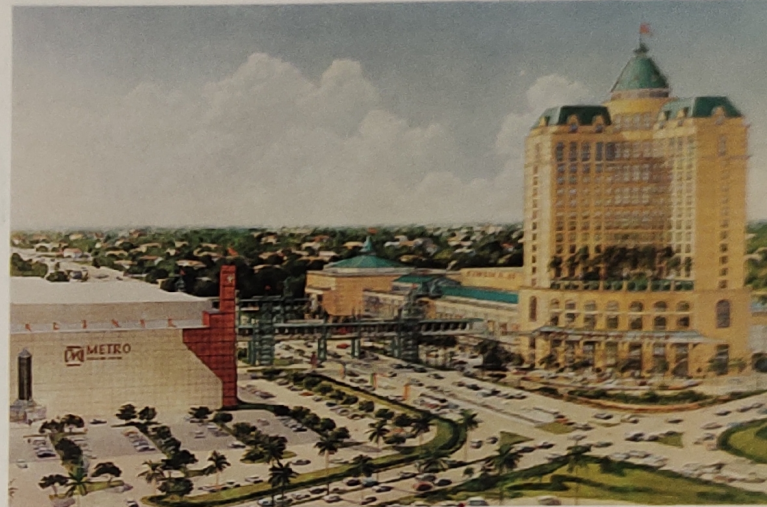
Peran Level Menengah

Berbagai prestasi yang telah diraih Grup Pondok Indah tentu tidak lepas dari peran jajaran direksi dan manajemen perusahaan yang sahamnya dimiliki *fifty-fifty* antara Grup Waringin Kencana dan Grup Metropolitan itu. Setelah 25 tahun berkiprah, wajar kalau timbul pertanyaan, apakah ada pergantian manajemen? Bagaimanakah pula proses *transfer know how* dari generasi terdahulu kepada yang muda-muda?

Menjawab pertanyaan ini, Husin segera menyebut *commitment to excellence* sebagai *corporate culture* yang berperan besar dalam menumbuhkan generasi pembaharu di lingkungan Grup Pondok Indah. ''Para manajer dari masing-masing divisi, dengan arahan dan bimbingan *Board of Director* menjadi generasi pembaharu untuk pembangunan Grup Pondok Indah,'' paparnya.

Apartemen Golf Pondok Indah

Setiap mereka yang baru bergabung dengan Grup Pondok Indah, langsung disosialisasikan dengan *corporate culture* tersebut. Wajar mereka kemudian bekerja dengan profesional.

Satu hal lagi yang menjadi kunci sukses grup ini adalah kesediaan untuk belajar dari yang lain. Setiap

Hotel & Mal Pondok Indah

perkembangan baru di bidang properti diikuti untuk kemudian diterapkan dengan cara dan gaya Grup Pondok Indah. Bukan hal aneh bila *decak* kagum dialamatkan kepada pengembang ini, seperti ketika membangun jembatan penyebrangan yang indah ber*lift* yang kelak akan menghubungkan PIM I dan PIM II.

''Pokoknya komitmen kami selalu ingin memberikan yang terbaik kepada masyarakat atau pun *share holder*,'' tegas Ir. Andreas Kartawinata, *Marketing Manager* Grup Pondok Indah.

''*Growth* kami dari tahun ke tahun selalu baik. Dan syukur, untuk pendanaan pengembangan proyek kami masih dipercaya bank. Tapi kan suatu ketika harus mendapatkan dana dari masyarakat juga,'' tambah Husin.

Bagaimana rencana Grup Pondok Indah ke depan? ''Kami masih mencari lokasi-lokasi lain yang lebih menjanjikan, '' papar Husin Widjayakusuma, mantap.

Penegasan itu cukup melegakan. Artinya, konsumen yang merindukan kualitas proyek pengembang papan atas ini dapat merealisir keinginannya pada proyek lain yang segera dikembangkan Grup Pondok Indah. Semoga! ■